



Vorlage Nr.: 01/SV/291/2023

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 21.11.2023
Bearbeiter: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:3A

Beratungsfolge	Termin	
Verwaltungsausschuss	29.11.2023	
Rat der Stadt Norderney	05.12.2023	

## **Gegenstand der Vorlage:**

Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A, (Gartenstraße / Ellernstraße)

## **Sachverhalt:**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“ wurde am 05.09.2019 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung gefasst.

Ziel der Planung ist die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen. Über die Ausweisung von unterschiedlichen Baugebieten sollen differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen und Ferienwohnungen und zur Ausprägung von Beherbergungsbetrieben getroffen werden. Im Hinblick auf die Ziele des Lebensraumkonzeptes, soll der Zuwachs von Beherbergungsstrukturen – insbesondere von Ferienwohnungen oder vergleichbaren Beherbergungsformen – restriktiv gesteuert werden.

Mit der Planaufstellung wird weiter das Ziel verfolgt, die Attraktivität des zentralen Innenstadtbereichs durch die Sicherung und den Ausbau der gastronomischen Infrastruktur zu bewahren. Weiterhin sollen die bestehenden Versorgungsstrukturen sowie die gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen auf der Insel gesichert werden.

Bezüglich des Maßes der Nutzung soll die geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen - im Wesentlichen homogenen - Baustruktur der Innenstadtbereiche bestandsorientiert festgeschrieben werden. Die Bebauungspläne sollen der ungebremsten Ausnutzung der Baugrundstücke Einhalt gebieten.

Folgende Festsetzungsinhalte sind vorgesehen:

### Art der Nutzung

- Festschreibung der bestehenden Dauerwohnnutzung
- Ausschluss von Zweitwohnungen
- Festschreibung von bestehenden Beherbergungsstrukturen (Hotels, Pensionen)
- Festschreibung der bestehenden sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen
- Differenzierte Regelungen zur zulässigen Anzahl von Wohnungen und Ferienwohnungen
- Differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Verhältnis zu Anzahl und Größe von Dauerwohnungen
- Für Teilbereiche des Bebauungsplans ist der Ausschluss von Ferienwohnungen vorgesehen
- Ausschluss von Wohnungen oder Beherbergungszimmern in Kellergeschossen



Dem Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Innenstadt Mitte, Teil A“ (Bereich: Gartenstraße / Ellernstraße) als Satzung aufgrund der §§ 14, 16 und 17 BauGB sowie der §§ 10 und 58 NKomVG – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – zur Sicherung des eingeleiteten Planänderungsverfahrens wird zugestimmt.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist aus dem anliegenden Lageplan ersichtlich:



Geltungsbereich Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“ (Bereich Garten-, Ellernstraße)

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

**Anlage(n):**

Entwurf Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 3 A (Teilbereich: Garten- / Ellernstraße)